

BESCHLUSSVORLAGE



Vorlagen Nr: 60/2001/2026

Verantwortung: Reuter, Marielle

Informelle Bauvoranfrage - Feldbergstraße 28

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Ortschaftsrat Ittersbach		öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	08.07.2026	öffentlich	Entscheidung

Antrag an den Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt wolle über die Bauvoranfrage beraten und eine Empfehlung aussprechen.

Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Gruppenhof“ in Karlsbad-Ittersbach.

Der Bebauungsplan gibt grundsätzlich Vorgaben für die Gestaltung von Doppelhäusern:

- Satteldach
- 35° Dachneigung
- max. 4,20 m Traufhöhe

Von den zwingenden Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn durch Bauantrag oder Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Dachform, Dachneigung, Traufhöhe und Sockelhöhe aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden. Das heißt z.B. eine Traufhöhe bis 6,20 m, eine Dachneigung von 25°-40° oder eine Firsthöhe bis 9,00 m.

Hier wurde auf dem Nachbargrundstück eine Doppelhaushälfte vor fast 20 Jahren errichtet. Damals im Kenntnissgabeverfahren, ohne Prüfung durch das Landratsamt.

Das Gebäude wurde entgegen der Festsetzungen des Bebauungsplanes für Doppelhäuser mit 38° Dachneigung errichtet, ohne Zustimmung des Zweitbauenden.

Die Zweitbauenden sind nun mit einem Anliegen auf die Verwaltung zugekommen.

Mit der Vorgabe von 4,20 m lässt sich nur ein geringer Kniestock von rund 1,00 m im Dachgeschoss realisieren. Daher wurde angefragt, ob es möglich wäre auf eine Traufhöhe von 4,60 m zu gehen, damit ein Kniestock von rund 1,30 m im Dachgeschoss realisiert werden kann.

Um die Dachoptik als Doppelhauspartner zu wahren, würde man die nicht korrekt ausgeführte Dachneigung des Erstbauenden von 38° übernehmen. Bei Ausnutzung der Baugrenze ergibt sich dann auf Grund des steileren Daches eine Firsthöhe von 9,10 m. Diese liegt somit jedoch 10 cm über der max. Firsthöhe im Bebauungsplangebiet.

Sowohl für die 4,60 m Traufhöhe (entspricht zwar nicht der Vorgabe für Doppelhäuser, aber den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes), als auch für die 9,10 m Firsthöhe (über der max. Firsthöhe der allgemeinen Festsetzungen) wäre eine Befreiung erforderlich. Es handelt sich um „klassische“ Befreiungen und das Gemeindecinvernehmen dazu, nicht um ein Vorhaben im Rahmen des Bau-Turbo. Referenzobjekte gibt es im Gebiet bisher nicht. Es gibt dort noch 6x2, also 12 komplett unbebaute Doppelhausgrundstücke, für die etwaige Befreiungen zur Referenz werden könnten.

Das Vorhaben wurde am 22.06.2026 im Ortschaftsrat Ittersbach vorberaten. Über das Ergebnis wird berichtet.

Das Gremium wolle über die Thematik beraten und der Verwaltung eine Empfehlung zur weiteren Planung und Beratung der Antragsteller aussprechen.

Anlagenverzeichnis:

- Lageplan
- Skizzen zu Schnitt und Ansichten